

新时代证券有限责任公司
关于
西安格力地产股份有限公司
重大资产重组、向特定对象发行股份
购买资产暨关联交易
之
持续督导报告

独立财务顾问



新时代证券有限责任公司

(北京市西城区金融街1号A座8层)

二〇一〇年二月

目 录

释 义	3
一、交易资产的交付或者过户情况.....	5
（一）资产置换中置出资产及资产出售的情况.....	5
（二）债务剥离情况.....	7
（三）发行股份购买资产实施情况.....	8
（四）期间损益情况.....	9
（五）人员安置实施情况.....	9
二、交易各方当事人承诺履行情况.....	10
（一）格力集团主要承诺事项的履行情况.....	10
（二）海星集团主要承诺事项的履行情况.....	11
三、盈利预测的实现情况.....	13
（一）格力房产的盈利预测.....	13
（二）格力置盛的盈利预测.....	13
四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	14
五、公司治理结构及运作情况.....	14
（一）公司股东大会、董事会、监事会的运作情况.....	14
（二）公司经理层运作情况.....	15
（三）公司内部控制情况.....	15
（四）公司独立情况.....	16
（五）公司透明度情况.....	16
（六）投资者关系管理工作情况.....	16
（七）企业文化建设情况.....	17
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	17

重要声明

新时代证券有限责任公司接受西安格力地产股份有限公司（原西安海星现代科技股份有限公司）的委托，担任西安格力地产股份有限公司本次重大资产重组的独立财务顾问。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所上市规则》、《上市公司股东大会规则》和《上市公司重大资产重组管理办法》等法律规范的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，本独立财务顾问经过审慎核查，结合西安格力地产股份有限公司2009年年度报告，出具了西安格力地产股份有限公司本次重大资产重组实施情况的持续督导报告。

本独立财务顾问对本次重大资产重组实施情况所出具持续督导报告的依据是重组相关各方提供的资料，重组相关各方已向本独立财务顾问保证，其所提供的为出具本持续督导报告所依据的所有文件和材料真实、准确、完整、及时，不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性、完整性和及时性负责。

本持续督导报告不构成对西安格力地产股份有限公司的任何投资建议，投资者根据本持续督导报告所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本持续督导报告中列载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提请投资者认真阅读西安格力地产股份有限公司发布的相关评估报告、审计报告、盈利预测审核报告、法律意见书、年度报告等文件。

释 义

在本报告书中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

格力地产、上市公司、公司	指	西安格力地产股份有限公司，原名“西安海星现代科技股份有限公司”
格力集团	指	珠海格力集团有限公司，原名“珠海格力集团公司”
海星集团	指	西安海星科技投资控股（集团）有限公司
格力房产	指	珠海格力房产有限公司
格力置盛	指	珠海格力置盛房产有限公司
中铁十五局	指	中铁十五局集团有限公司
海星高速	指	河南海星高速公路发展有限公司
海星房地产	指	西安海星房地产综合开发有限公司
同瑞药业	指	陕西同瑞药业有限责任公司
本报告书、报告书	指	新时代证券有限责任公司关于西安格力地产股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之持续督导报告
资产出售	指	上市公司向海星集团出售不动产“海星电脑基地”和“北海度假村”，海星集团以承接或到期清偿上市公司银行借款 9,200 万元作为支付对价之行为
资产置换、重大资产置换	指	上市公司以截止 2007 年 10 月 31 日的上述资产出售后剩余全部资产和负债（含或有负债）与格力集团持有的格力房产和格力置盛的各 100% 股权进行置换之行为
本次向特定对象发行股份	指	格力集团以上述资产置换之部分差额认购上市公司 发行 24000 万股股份之行为
本次重大资产重组、本次交易	指	上述资产置换、向特定对象发行股份及资产出售之行为
前 20 个交易日股票交易均价	指	前 20 个交易日股票交易总额/前 20 个交易日股票交易总量
《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》	指	上市公司与格力集团签署的《西安海星现代科技股份有限公司与珠海格力集团公司签署的资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》
《资产购买协议》	指	上市公司与海星集团签署的《西安海星科技投资控股（集团）有限公司与西安海星现代科技股份

		有限公司签署的资产购买协议》
《资产交割协议书》	指	《西安海星现代科技股份有限公司与珠海格力集团有限公司与西安海星科技投资控股（集团）有限公司就资产置换及以资产认购非公开发行股票协议之实施协议——资产交割协议书》
《补充协议》	指	上市公司与海星集团签署的《<资产购买协议>之补充协议》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
公司《章程》	指	《西安格力地产股份有限公司章程》
独立财务顾问、新时代证券	指	新时代证券有限责任公司
利安达会计师事务所	指	利安达会计师事务所有限责任公司
万隆事务所	指	万隆会计师事务所有限公司
恒信德律	指	广东恒信德律会计师事务所有限公司
立信羊城	指	立信羊城会计师事务所有限公司
中宇评估所	指	中宇资产评估有限责任公司
置换基准日、审计基准日、评估基准日、重组基准日、转让基准日	指	2007年10月31日
资产交割日	指	2009年8月31日
元	指	人民币元

本独立财务顾问根据现行法律、法规及中国证监会发布的规范性文件的要求，按照独立财务顾问行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，结合格力地产2009年年度报告，对本次重大资产重组实施情况的相关文件和事实进行了核查和验证，出具持续督导报告如下：

一、交易资产的交付或者过户情况

（一）资产置换中置出资产及资产出售的情况

1、实物资产（存货）

截至2009年8月31日，上市公司母公司资产负债表列示的实物资产（存货）余额为11,620,702.65元。上市公司、格力集团、海星集团签署的《资产交割协议书》确认，截至资产交割日，上述实物资产（存货）所有权已由上市公司移交至海星集团。

2、土地、房屋及其他固定资产

截至2009年8月31日，上市公司母公司资产负债表列示的土地、房屋及其他固定资产余额为20,594,455.22元。上市公司、格力集团、海星集团签署的《资产交割协议书》确认：截至资产交割日，上市公司已将《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》项下的房屋、土地及其他固定资产全部移交给了海星集团。

3、对外投资（股权）

截至2009年8月31日，上市公司母公司资产负债表列示的长期投资余额为189,040,910.16元。长期股权投资情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例
1	西安海星万山计算机软件有限公司	80%
2	上海凯创科技信息技术有限公司	90%
3	深圳市海星信力德智能系统工程有限公司	61.64%
4	广州佳海讯网络技术有限公司	90.00%
5	西安海星计算机系统集成技术有限责任公司	30%
6	西安金剑软件有限公司	66.00%
7	西安海星天惠电脑资讯有限责任公司	60.00%

8	北京择士通达科技有限责任公司	80.00%
9	西安海星科技投资置业有限公司	83.33%
10	成都佳海信通网络技术有限公司	90.00%
11	河南海星高速公路发展有限公司	35.00%
12	西安海星房地产综合开发有限公司	98.00%
13	西安海星通讯公司有限责任公司	90%
14	北京昊海融星技术有限公司	51.18%
15	上海凯程信息技术有限公司	90.00%
16	沈阳四海同星科技有限公司	100%

对于上述长期股权投资，上市公司、格力集团、海星集团签署的《资产交割协议书》确认：

- ✧ 在本次发行和重组期间，上市公司已将其持有的深圳市海星信力德智能系统工程有限公司、沈阳四海同星科技有限公司的股权转让给第三方以抵偿上市公司对该第三方的负债，各方确认上市公司的上述股权转让偿债行为视为上市公司已将对应股权移交给海星集团。
- ✧ 上市公司已对持有的海星高速的股权全额计提减值，净值为零，因上市公司持有的上述股权被法院查封并在执行过程中，执行价款将用以偿还海星集团应承担的上市公司的负债。故各方确认将海星高速股权的上述处分视为上市公司已将其持有的海星高速股权移交给海星集团。
- ✧ 各方共同确认西安海星科技投资置业有限公司正在进行清算的行为。无论清算结果如何，均视为上市公司已将其持有对应股权移交给海星集团。
- ✧ 截至资产交割日，上市公司持有的除上述四家公司之外的12家公司的股权已经移交给海星集团。

截至本报告书签署日，除西安海星科技投资置业有限公司已注销外，其他15家公司的股权过户手续已经办理完毕。

4、本次交易出售资产的交割情况

根据《资产购买协议》，本次交易的出售资产为保留在上市公司的价值为人民币9,126.9万元的不动产；海星集团支付购买上市公司上述不动产的对价方式为代上市公司按期偿还保留在上市公司的9,200万元借款本息。

由于在本次交易实施过程中,发生了中铁十五局项目建设管理委托合同纠纷案(该事项详见2008年10月8日公司披露的《诉讼事项公告》),为了解决该纠纷,中铁十五局与上市公司、海星集团及其他相关方签署了《和解协议》,《和解协议》中的部分抵债房产为《资产购买协议》中的部分保留不动产。经过债务重组和对原保留负债的清偿,目前保留在上市公司的保留负债已经减少,保留的不动产也相应减少。因《资产购买协议》的履行条件已发生变化,上市公司与海星集团于2009年8月28日签署了《〈资产购买协议〉之补充协议》,约定如下:将《资产购买协议》中的所述之9,126.9万元(经中宇资产评估有限责任公司以2007年10月31日为基准日评估)的保留不动产调整为2,057.01万元(经中宇资产评估有限责任公司以2007年10月31日为基准日评估)的保留不动产。并且,将《资产购买协议》中所述之保留负债相应地由9,200万元变更为1,935.4万元。上市公司同意海星集团偿还保留负债的截止日调整为2010年12月31日;在海星集团偿还所有保留负债或确认该债务能够得到清偿后,海星集团才能取得保留不动产,海星集团亦可以书面通知的形式通知上市公司向海星集团指定的第三人移交保留不动产。

(二) 债务剥离情况

截至2009年8月31日,上市公司母公司资产负债表列示的债权余额为36,189,594.65元,债务余额为125,273,496.13元。就相关债权债务的处理,上市公司、格力集团、海星集团签署的《资产交割协议书》确认:

- ◇ 截至《资产交割协议书》签署日,上市公司已将《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》项下的债权全部移交给海星集团。
- ◇ 截至《资产交割协议书》签署日,上市公司已将《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》项下的已取得债权人同意转移的债务全部移交给海星集团。
- ◇ 关于或有负债等的处理,将按照《西安海星科技投资控股(集团)有限公司关于对海星科技之诉讼风险、或有负债风险承担的承诺》来处理,即:从上市公司资产置换、出售资产和非公开发行股票实施日前,上市公司涉及的诉讼、已经存在的或有负债而产生的所有费用均由海星集团承担。如果海星集团没有及时承担上述所有费用导致上市公司遭受任何

损失均由海星集团负责赔偿。

✧ 对未获得债权人同意及债权人不同意转让的部分债权，上市公司已经进行了部分清偿，其他根据上市公司和海星集团签订的《资产购买协议》及其相关补充协议的约定处理。

未获得债权人同意及债权人不同意转让的部分债权的具体实施情况如下：

(1) 银行借款

截至本报告书签署日，上市公司实际偿还银行借款（含应付票据）1.6616亿元。

(2) 预计负债

截至本报告书签署日，上市公司实际偿还的因对外担保而产生的预计负债金额为1.6376亿元。

(3) 其他

根据《资产交割协议书》的约定，对其他未获得债权人同意及债权人不同意转让的部分债务，根据上市公司和海星集团签订的《资产购买协议》及其相关补充协议等文件的约定处理，即：由海星集团负责清偿；如果上市公司代为清偿的则海星集团负责向上市公司偿还，并且，海星集团承诺不再向上市公司予以追偿。如果海星集团没有及时清偿债务导致上市公司遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。

（三）发行股份购买资产实施情况

根据《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》，上市公司向格力集团收购其持有的格力房产与格力置盛各100%的股权。

1、2009年8月26日，珠海市工商行政管理局出具了珠核变通内字[2009]第0900160172号《核准变更登记通知书》，核准格力房产的股东由格力集团变更为上市公司。

2、2009年8月26日，珠海市工商行政管理局出具了珠核变通内字[2009]第0900160169号《核准变更登记通知书》，核准格力置盛的股东由格力集团变更为上市公司。

3、2009年8月31日，利安达会计师事务所对本次发行股份购买资产进行了验

资，并出具了利安达验字[2009]第1032号《验资报告》。上市公司原注册资本为337,594,400元，申请增加注册资本为240,000,000元，变更后的注册资本为577,594,400元。

4、本次向格力集团发行股份购买资产的股份登记情况

2009年9月1日，上市公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕了向格力集团发行股份购买资产的股份登记工作，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具了《证券变更登记证明》。

5、上市公司名称变更情况

上市公司2010年第一次临时股东大会审议通过了将公司名称由“西安海星现代科技股份有限公司”变更为“西安格力地产股份有限公司”，该工商变更登记手续已于2010年2月3日在西安市工商行政管理局办理完毕。

经核查，本独立财务顾问认为：本次重大资产重组各方已履行了相关协议，上市公司已合法取得购入资产的所有权。

（四）期间损益情况

根据上市公司与海星集团签署的《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》，双方对过渡期间的损益约定如下：

置出资产在资产交割日格力集团将以双方约定的交易价格（即48,500万元）与上市公司进行资产置换交割，如发生亏损，交易价格不作调整；

置入资产自转让基准日至资产交割日期间产生的全部损益均由上市公司承担或享有。

根据上市公司2009年年度报告及利安达会计师事务所出具的利安达审字[2010]第1070号《审计报告》，上市公司本次交易中购买的资产在定价基准日次日至资产交割日期间没有产生亏损。

结合上述相关《审计报告》并适当核查，本独立财务顾问认为：本次交易中，上市公司置出资产的期间损益已由海星集团承担，上市公司已经取得全部资产置换的对价；上市公司所购买的置入资产在定价基准日次日至资产交割日的期间损益为正，在上述期间未向原股东分红。

（五）人员安置实施情况

本次重大资产重组，格力房产和格力置盛整体进入上市公司，不涉及其所属

职工劳动关系变更，亦不涉及职工安置事宜。

本次重大资产重组，根据《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》第5条之规定，上市公司置出资产涉及的在册职工根据“人随资产走”的原则进行安置。除上述置出资产所涉及的员工外，上市公司其余所有员工与上市公司解除劳动合同关系，并且在与上市公司解除劳动合同关系的同时，与格力集团指定的资产承接方依据现行的劳动法律法规签订新的劳动合同。

海星集团对此出具承诺：上市公司之所有员工在与上市公司解除劳动合同关系的同时，将与海星集团依据现行的劳动法律、法规签订新的劳动合同。因该等事项所发生的所有费用、支付义务、争议及纠纷均由海星集团承担和处理，与上市公司和格力集团无关。

截至本报告书签署日，上市公司已与公司在册员工签署了《解除劳动合同经济补偿协议》，并支付了解除劳动合同经济补偿金。海星集团将按照相关合同和承诺的约定归还应由其承担的上述上市公司代垫的解除劳动合同经济补偿金。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司已经履行《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》中关于人员安置的相关约定。

二、交易各方当事人承诺履行情况

（一）格力集团主要承诺事项的履行情况

本次交易中，格力集团主要承诺履行情况如下：

编号	承诺内容	履行情况
1	关于置入资产权属事宜的承诺函	依承诺履行
2	关于与上市公司避免同业竞争的承诺函、关于目前格力集团下属控股公司存在与未来上市公司从事相似业务出具的不竞争承诺函	依承诺履行
3	关于与上市公司减少并规范关联交易的承诺函	依承诺履行
4	格力集团关于与上市公司“五分开”的承诺	依承诺履行
5	利润补偿承诺	未发生需要履行承诺的情形

6	关于保证股票资产价值的承诺函	未发生需要履行承诺的情形
7	“若位于珠海石花西路南侧的土地使用权没有在格力房产对其进行实际开发之前办理完毕过户手续或发生无法过户给格力房产的情况的，则格力集团承诺将按照立信羊城出具的（2007）羊评字第 12064 号评估报告确定的价值以现金方式向格力房产补足。”	未发生需要履行承诺的情形。
8	关于同意使用“格力”商号的函	依承诺履行
9	格力集团关于股份锁定期的承诺	依承诺履行

上述第5项承诺内容是指格力集团对上市公司资产置换及向特定对象发行股份后2008年、2009年的经营业绩作出的如下承诺：如果本次资产置换及非公开发行能够在2008年1月1日前实施完毕，通过本次重大资产置换及非公开发行进入上市公司的珠海格力房产有限公司及珠海格力置盛房产有限公司资产，2008年度和2009年度实现的归属于母公司所有者的净利润合计不低于2.90亿元。若实际实现的净利润数低于上述承诺的净利润数，格力集团将以现金方式向上市公司补足该期间实际实现的净利润与承诺的净利润数的差额部分。

经利安达会计师事务所审计，上述资产2008年度和2009年度实现的净利润分别为4,710万元和29,324万元，合计34,034万元。

（二）海星集团主要承诺事项的履行情况

本次交易中，海星集团主要承诺履行情况如下：

编号	承诺内容	履行情况
1	西安海星科技投资控股（集团）有限公司关于对上市公司之诉讼风险、或有负债风险承担的承诺：从上市公司资产置换、出售资产和向特定对象发行股份购买资产获得中国证监会核准之日前，上市公司涉及的诉讼、已经存在的或有负债而产生的所有费用均由海星集团承担。如果海星集团没有及时承担上述所有费用导致上市公司遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。	上市公司代海星集团清偿了部分债务，根据上市公司、格力集团、海星集团签订的《资产交割协议书》，海星集团确认因此而形成的对上市公司的等额负债。
2	海星集团出具承诺函，承诺：以取得的股权转让款及委托贷款优先偿还上市公司在正式实施资产置换方案前的所有债务，但上市公司的债权人已经书面同意将对于上市公司的债权转移至海星集团的债务除外。	

3	<p>关于未取得债权人同意转移的债务处理的承诺：对于上市公司拟置出资产涉及的在资产交割日尚未取得债权人的债务转移同意函的债务，如果债权人主张权利的，由海星集团负责代上市公司予以清偿，并且，海星集团承诺不再向上市公司予以追偿。如果海星集团没有及时清偿债务导致上市公司遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。</p>	
4	<p>海星集团作为拟置出资产和出售资产的实际承接方及上市公司的原股东特做出承诺：对于上市公司拟置出资产和出售资产涉及的在资产交割日尚未取得债权人的债务转移同意函的债务或者是上市公司没有与债权人签署《债务转让协议》的债务，如果债权人主张权利的，由海星集团代上市公司清偿，并承诺不再向上市公司追偿。如果海星集团没有及时清偿债务导致上市公司遭受任何损失均由海星集团负责赔偿。</p>	
5	<p>海星集团于 2007 年 11 月 16 日出具了《人员安置承诺函》，承诺在上市公司完成本次重组后，愿意接收所述 33 名职工并给予安置相应工作。同时根据海星集团 2008 年 1 月 30 日出具《承诺函》，承诺因上市公司在解除与职工劳动合同关系中所发生的有关费用、支付义务、争议及纠纷均与上市公司及格力集团无关，由海星集团承担和处理。</p>	<p>上市公司已与在册员工依法解除了劳动关系并支付了经济补偿金。海星集团将按照相关合同和承诺的约定归还应由其承担的上述上市公司代垫的解除劳动合同经济补偿金。</p>
6	<p>关于三十七处房产的承诺：“本公司（人）并不是登记在本人名下之上述房产的实际所有权人，上述房产之实际所有权人为上市公司；本公司（人）将承担上述房地产权属登记变更给海星科技所涉及到的所有税费和手续费；若上述房地产因为本公司（人）的原因而导致查封、抵押等情形，本公司（人）将向上市公司承担所有责任（包括但不限于以与上述房地产等值现金的方式向海星科技予以补偿等）。”</p>	
7	<p>关于三十七处房产处理方式专门补充承诺函：“1、本公司将严格按照相关法律、法规之规定，首先将未登记在海星科技名下但实际产权归海星科技所有的三十七套房产变更过户至海星科技名下，然后再根据相关法律、合同之规定及重组的时间安排将上述作为置出资产的三十七套房产变更过户至本公司名下。2、在上述三十七套房产变更过户的过程中，若登记的产权人不能够支付相关过户之税费的，则本公司无条件的立即补足上述款项，以使得房产过户顺利完成。3、本公司承诺支付上述房产产权变更过程中所有应当由海星科技支付的税费，并且未来将不以任何理由、任何方式向海星科技追偿。4、若登记产权人不配合海星科技办理变更过户手续，由此而产生的一切法律风险，及由此而给海星科技造成的所有损失均由本公司承担。”</p>	<p>根据《资产交割协议书》确认，截至资产交割日，置出资产所涉房产及相应资产已移交给海星集团；根据《<资产购买协议>之补充协议》约定，三十七处房产中尚有 4 处作为保留不动产。</p>

经核查，本独立财务顾问认为：格力集团、海星集团等重组相关方已经或正在履行相关承诺，不存在违背承诺的事项。

三、盈利预测的实现情况

(一) 格力房产的盈利预测

格力房产以业经审计的2006年度和2007年1-10月实际经营成果为基础，依据公司截至2007年10月31日的企业组织结构、2006年度业经审计的经营成果，结合公司2007年度、2008年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，并以盈利预测依据的基本假设为前提，按特定会计政策编制了公司2007年度、2008年度的盈利预测。预测2007年全年格力房产归属于母公司所有者的净利润为69,944.98万元，2007年1-10月格力房产经审计已实现归属于母公司所有者的净利润为70,368.25万元，2007年10-12月、2008年格力房产预测归属于母公司所有者的净利润分别为-423.27万元、5,794.35万元。

恒信德律师事务所根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》，对格力房产编制的2007年度、2008年度盈利预测进行了审核并出具了（（2008）恒德珠综1号）《盈利预测审核报告》，认为公司盈利预测的编制基础及基本假设已在盈利预测报告中披露，没有任何事项认为编制基础及基本假设没有为盈利预测提供合理基础；盈利预测是在编制基础及基本假设的基础上恰当编制的，并按照编制基础及基本假设进行了列报。

上述盈利预测的具体完成情况如下：

单位：万元

公司名称	2008年度盈利预测的归属于母公司所有者的净利润	2008年度实现的归属于母公司所有者的净利润	实现的归属于母公司所有者的净利润与盈利预测的归属于母公司所有者的净利润差异	实现的归属于母公司所有者的净利润占盈利预测的归属于母公司所有者的净利润的比例
格力房产	5,794.35	4,690.50	1,103.85	80.95%

格力房产实际净利润未达到盈利预测报告数据的主要原因为受国际、国内经济形势变化的影响，中国房地产市场发生一定波动，公司部分项目销售受到影响，未能按计划结转收入。

(二) 格力置盛的盈利预测

格力置盛所开发的项目拟在2008年进行开工建设，但无法实现楼盘的销售，不会实现收入并形成利润，故未作盈利预测。

经核查，本独立财务顾问认为：2008年，上市公司发行股份所购买的资产，即格力房产和格力置盛实现归属于母公司所有者的净利润为盈利预测报告归属于母公司所有者的净利润的80.95%。

四、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

上市公司于2008年进行重大资产重组，并于2009年实施完毕，主营业务变更为房地产开发经营。自此，上市公司资产规模及盈利能力发生了较大变化，注入资产使得上市公司各项经营数据与重组前相比有了大幅提高。2009年度，上市公司实现营业收入51,296万元，比上年增长161.40%；实现营业利润30,363万元，比上年增长391.69%；实现归属于母公司股东的净利润23,517万元，比上年增加399.25%；基本每股收益0.67元，比上年同期增长235%。截至2009年12月31日，上市公司总资产539,287万元，比上年增长68.23%；归属于母公司股东权益165,914万元，比上年同期增长19.67%。

五、公司治理结构及运行情况

上市公司自实施重大资产重组后，根据中国证券监督管理委员会陕西监管局《关于开展公司治理专项活动的函》（陕证监函[2009]157号）和《关于贯彻落实中国证监会〈关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知〉的通知》

（陕证监发[2007]27号）（以下简称“通知”）的指导精神，严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规，以及公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等内部规章制度进行了认真自查，并于2009年12月31日在中国证监会指定信息披露媒体上披露了《西安海星现代科技股份有限公司关于加强公司治理专项活动的自查报告及整改计划》。目前公司法人治理结构的实际情况与规范性文件不存在明显差异，主要内容如下：

（一）公司股东大会、董事会、监事会的运作情况

上市公司能够确保所有股东特别是中小股东享有平等地位并充分行使权利，股东对公司重大事项享有知情权、参与权和表决权；公司股东大会的召集、召开

程序、通知时间、授权委托、提案审议程序、议案表决程序严格执行《上海证券交易所股票上市规则》、公司《章程》及《股东大会议事规则》的相关规定；股东大会会议记录完整，保存安全；股东大会决议均在股东大会召开后的规定时间内予以公告，相关信息披露充分、及时。

公司董事的任职资格均符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和公司《章程》规定的担任公司董事的条件，董事的任免均依法定程序进行；独立董事占董事会人数的三分之一，全部来自外部，其履行职责不会受到公司主要股东、实际控制人等的影响，具有完全的独立性，能得到充分保障。公司董事会在股东大会的授权范围内履行职责，有效运作。公司制定了《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等相关内部规则，董事会召集、召开程序、通知时间、授权委托等事项符合相关规定，各位董事均忠实勤勉地履行职责，对各项议案独立发表意见并进行表决。公司召开的董事会会议均有完整的会议记录，保存安全，相关信息披露充分、及时。公司董事会下设有战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会四个专门委员会，各委员会按照各自的工作细则运作，在公司生产经营中发挥着积极的作用。

公司严格按照《公司法》、公司《章程》等相关规定选聘监事，监事会由3名成员组成，其中2名为股东监事，1名为职工监事。监事的任职资格、任免情况完全符合有关规定。监事会的召集、召开程序、通知时间、授权委托等符合有关规定，监事会会议记录完整，保存安全，会议决议披露充分、及时。在日常工作中，监事会成员勤勉尽责，通过列席董事会会议、审议公司定期报告以及监督公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责等方式履行监事职责。

（二）公司经理层运作情况

公司经理层包括总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员。根据公司《章程》和《董事会提名委员会工作细则》，公司总经理由董事会聘任或解聘，董事会提名委员会对拟任总经理进行审查；副总经理、财务负责人由总经理提名，经董事会提名委员会资格审查后，提请公司董事会聘任。公司经理层的选聘已形成合理的选聘机制，各经理人员能依据公司各项制度规定，各司其职，能够对公司日常生产经营实施有效控制。

（三）公司内部控制情况

公司已经根据相关法律、法规制定一系列公司内部管理制度，涵盖了销货及收款、采购及付款、生产环节、固定资产管理、货币资金管理、关联交易、担保与融资、投资、人事管理等方面，建立健全了独立的会计核算体系和财务管理决策制度。

公司制定了《印章管理制度》，规定了严格的印章使用审批程序。公司对分支机构建立了较完善的管理体系，能够实施有效管理和控制，避免了失控风险。公司设有审计部，采取定期与不定期的方式对公司及子公司财务、内部控制、重大项目等进行审计和例行检查，内部稽核，内控体制较完备有效。公司在已聘有常年法律顾问的基础上，配备了数名专业法律人员。公司所有对外签署的合同文本均需由法律人员审查同意方可签署。

（四）公司独立情况

上市公司在经营管理上独立于控股股东，除董事长兼总经理鲁君四先生在控股股东格力集团及其控股企业珠海格力电器股份有限公司担任董事外，副总经理、财务负责人、董事会秘书等人员在股东及其关联企业中均无兼职。上市公司与控股股东在人员、资产、财务方面与控股股东完全分开，机构、业务独立，各自独立核算、独立承担责任和风险。

上市公司内部各项决策均由上市公司经理层、董事会或股东大会讨论决定，同时公司监事会、独立董事都能勤勉尽责，履行其监督职责，不存在控股股东控制公司决策的情况。

（五）公司透明度情况

公司已经建立了《信息披露管理制度》，制定了定期报告的编制、审议、披露程序和重大事件的报告、传递、审核、披露程序，并严格执行。董事会秘书按相关规定履行职责，其知情权和信息披露建议权能得到有效的保障。在公司实施重大资产重组后，公司加强对信息披露的管理工作，根据公司《章程》、《股票上市规则》和《信息披露管理制度》等相关规定，公司对所有应予披露的信息均按要求履行信息披露义务。

（六）投资者关系管理工作情况

公司重视投资者关系，积极开展投资者关系管理工作，制定了《投资者关系

管理办法（试行）》，通过接待投资者来访、建立公司网站、指定专人负责公司与投资者的联系电话、传真和电子邮箱等方式，就公司的定期报告和临时公告、依法可以披露的经营信息和重大事项、企业文化建设等方面与投资者沟通，做好投资者关系管理工作。

（七）企业文化建设情况

公司将企业文化看作核心竞争力之一，也作为凝聚团队、支撑企业长远发展的根本手段之一。公司重视企业文化建设，通过例会、内部OA系统、公司《格力地产会》杂志、《格力地产》报等途径，组织员工进行征文、专题讨论、内部沟通及组织多种形式的文体活动等，将企业文化建设融入日常管理活动，增强了员工的凝聚力和团队意识，不断提升员工的荣誉感和归属感。

对公司治理方面存在的有待改进的问题，上市公司将按照上市公司治理相关要求不断进行自我检查和调整，从各方面确保治理结构的规范化。

六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

上市公司于2008年9月22日收到中国证监会《关于核准西安海星现代科技股份有限公司向珠海格力集团公司发行股份购买资产的批复》（证监许可（2008）1138号）的核准批文后，上市公司重大资产重组方案实施完成前的新增事项及其解决情况如下：

（一）上市公司出现大额或有债务及诉讼事项

1. 中铁十五局因项目建设管理委托合同纠纷起诉海星集团、上市公司、海星高速、海星房地产，该诉讼涉及1.4亿元人民币保证金及相关利息。

2. 上市公司未履行决策审批程序，为同瑞药业与西安利君制药有限责任公司的代理销售协议提供了最高额为人民币650万元的保证担保。（该事项详见2009年5月27日公司披露的《担保事项公告》）

3. 上市公司未履行决策审批程序，为同瑞药业在石嘴山市城市信用社的人民币1,000万元银行承兑汇票和人民币600万元借款提供连带责任保证。（该事项详见2009年6月25日公司披露的《担保事项公告》）

4. 上市公司未履行决策审批程序，为海星集团对空军后勤部驻郑州办事处的债务提供连带责任担保，涉及金额893.73万元。（该事项详见2009年7月13日公司披露的《担保事项公告》）

（二）公司经营状况继续恶化，新增大量银行借款利息、罚息支出

自2007年10月31日至2009年8月31日完成债务剥离前，公司债务变动情况汇总如下：

序号	项目	债务剥离前与评估基准日差异（新增负债）情况 （减少为“-”）单位：万元
1	短期借款	-270.68
2	应付票据	3,400.00
3	应付利息	1,373.98
4	预计负债	6,984.64
合 计		11,391.50

（三）前述事项的解决及其对本次重大资产重组实施的影响

1. 与中铁十五局签订《和解协议》

格力集团、海星集团、上市公司、海星高速、西安海星现代饮品有限公司、海星房地产、陕西海星连锁超级市场有限公司与中铁十五局签订了《和解协议》，上市公司以自有财产西安海星信息产业基地（位于西安市高新技术开发区科技二路62号，土地面积15,445.847平方米，建筑面积20,846.32平方米）和位于北海市的房产、海口市安信大厦的房产作价人民币1.08亿元，用以抵偿“项目建设管理委托合同纠纷案”各方对中铁十五局所有负债中的等额欠款。海星集团、公司在河南省高级人民法院（下称：河南高院）制作有关民事调解书生效之日起35个工作日内将上述房产的所有权变更至中铁十五局名下（因房地产登记机关的原因导致延误的不受此时间限制），中铁十五局配合办理解除相应资产的查封手续，若遇中铁十五局解除查封延误，上述时间相应顺延。除公司、格力集团以外的其它各方承诺继续偿还对于中铁十五局的剩余债务，并且承诺在继续偿还对于中铁十五局的剩余债务后不向公司追偿。

基于《和解协议》，2009年8月19日，河南省高级人民法院制作了（2008）豫法民一初字第2号《民事调解书》，详细内容见上市公司于2009年8月25日刊登的《关于中铁十五局集团有限公司委托合同纠纷案诉讼进展公告》。

2. 上市公司自格力集团取得1.8亿元委托贷款用以解决本次重大资产重组中应由海星集团承担并负责偿还的上市公司的部分负债。

为推进本次重大资产重组工作，上市公司与中国农业银行股份有限公司珠海

分行签订了《委托贷款借款合同》，取得了格力集团以委托贷款方式通过中国农业银行股份有限公司珠海分行贷给本公司的1.8亿元，由上市公司用于偿还本次重大资产重组中应由海星集团承担并负责偿还的上市公司的部分负债。（该事项详见2009年9月4日公司披露的《重大资产重组工作进展公告》）。截至本报告书签署日，上述委托贷款已全部发放并用于偿还本次重大资产重组中应由海星集团承担并负责偿还的上市公司的部分负债。

根据上市公司、格力集团、海星集团签署的《资产交割协议书》确认：鉴于上市公司获得了格力集团的委托贷款共计人民币1.8亿元全部用于偿还了本应当由海星集团承担并负责偿还的上市公司的部分负债，因此，海星集团应向上市公司承担全额归还上述款项的责任（包括但不限于上市公司为此而支付的贷款本息、费用和逾期还款的罚息或违约金）。海星集团最迟应当不晚于2011年2月18日负责向上市公司偿还上述债务。

3. 前述事项解决对本次重大资产重组实施的影响

前述事项的解决，使本次重大资产重组得以顺利实施；格力房产及格力置盛各100%股权置入上市公司后，上市公司主营业务变更为房地产开发经营，实现了本次重组的目标结果，未损害上市公司及全体股东的利益。

截止本报告书签署日，本次重大资产重组的实施及其结果情况具体如下：

公司资产债务剥离情况及资产置入后公司业务情况	
实施资产置入前，公司资产、债务剥离情况	上市公司与海星集团、格力集团签署了《资产交割协议书》，已就资产置入前的公司置出资产进行交接；并与海星集团签署了《补充协议》，基本达到相关各方对于公司全部原有资产及负债剥离的要求。
实施资产置入后，公司的资产业务情况	格力房产及格力置盛各100%股权已置入上市公司，上市公司的主营业务变更为房地产开发经营。

（四）2009年2月17日，格力集团对格力置盛以货币增资2.5亿元

截止审计评估基准日，格力置盛注册资本和实收资本均为1,000万元。由于格力置盛是房地产开发企业，相关规定要求房地产开发企业申请项目开发贷款的条件是项目开发资金必须达到项目总投资的35%以上。为了格力置盛的发展，格力集团申请以货币资金向格力置盛增加投资2.5亿元人民币。根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2008]176号文“关于增加格力置盛房地产开发公司注册资本的意见”，同意格力集团对格力置盛增资2.5亿元，出资方式

为货币增资，增资后格力置盛的注册资本增加至人民币 2.6 亿元，利安达事务所于 2009 年 2 月 17 日出具了利安达验字[2009]第 B-1005 号《验资报告》，确认格力置盛已收到格力集团以货币缴纳的新增注册资本 2.5 亿元。

前述格力集团对格力置盛增资所享有的 2.5 亿元新增股东权益，在本次交易中一并置入上市公司，从而形成上市公司对格力集团的应付款项。格力集团承诺，同意上市公司在本次非公开发行股票之日后的 36 个月后偿还上述增资款 2.5 亿元，在此三年期内免于计息。（该事项详见 2009 年 9 月 4 日公司披露的《重大资产重组工作进展公告》）

除前述情况外，本次交易的债务剥离、资产交割及相关股权资产过户过程中，未发现相关实际情况与此前披露的信息（有关资产权属情况及历史财务数据）与交易各方签署的《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》、《资产购买协议》存在差异的情况。亦未发生交易对象、交易标的、交易价格的变更，重组方案未发生实质性变动。

经核查，本独立财务顾问认为：格力地产本次重大资产重组事项的实施符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定；除公司部分保留不动产及保留负债尚需根据《资产购买协议》、《<资产购买协议>之补充协议》处理和交割外，本次资产置换的置入、置出事项及发行股份购买资产事项已按相关协议实施完毕。交易各方已对截至本核查意见签署日短期内无法剥离的保留资产及保留负债做了切实可行的安排，实施该安排不会损害上市公司的利益。

本次格力地产重大资产重组实施过程操作合法、规范，有助于提高上市公司的资产质量和持续盈利能力，符合上市公司和全体股东的利益。在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害非关联股东的利益，对中小股东公平、合理，有利于上市公司的可持续发展。

【此页无正文，为《新时代证券有限责任公司关于西安格力地产股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之持续督导报告》之签字盖章页】

新时代证券有限责任公司

2010年2月26日